

Le fermier peut-il sous-louer un local d'habitation ?

Question :

Je loue 70 ha de terres et une maison d'habitation depuis 1990. Mon bail s'est renouvelé deux fois. J'habitais la maison louée, mais depuis 2010, je réside dans une maison construite sur un terrain que j'ai acheté à proximité des terres affermées. Puis-je sous-louer la maison que je n'habite plus ?

Réponse :

L'article L.411-35 alinéa 3 du Code rural pose le principe selon lequel : « Toute sous-location est interdite ».

Cette interdiction est d'ordre public, et toute mise à la disposition d'un tiers du bien loué, moyennant un loyer, une redevance ou une autre contrepartie est prohibée.

La sous-location prohibée est nulle, d'une nullité absolue, de sorte que toutes les parties peuvent l'invoquer même si le propriétaire a donné son accord. Elle est une cause de résiliation du bail.

Ce texte comporte cependant des exceptions à cette prohibition de principe :

- La première est la sous-location pour un usage de vacances ou de loisir n'excédant pas trois mois consécutifs.

La seconde concerne la sous-location des bâtiments à usage d'habitation : le fermier est autorisé à sous-louer des bâtiments d'habitation faisant partie des biens donnés à bail rural. Cependant cette exception est assortie d'une condition stricte : **l'autorisation préalable du bailleur.**

La question s'est posée de savoir si le fermier peut se prévaloir d'une autorisation tacite, ou s'il doit respecter strictement les dispositions légales qui prévoient que « l'autorisation doit faire l'objet d'un accord écrit ».

La Cour de Cassation a récemment rappelé qu'aucune autorisation tacite ne peut être utilement invoquée, et que le fermier qui sous-louerait des bâtiments d'habitation sans disposer de cette autorisation écrite s'exposerait à la résiliation de son bail.

Le refus du propriétaire d'autoriser une telle opération est totalement discrétionnaire, et ne peut faire l'objet d'aucun recours.

Par ailleurs, l'acte constatant l'accord écrit du bailleur doit fixer la part du produit de la sous-location revenant au bailleur, les conditions dans lesquelles le coût des travaux éventuels est supporté par les parties, et les modalités de calcul de l'indemnité éventuelle due au preneur en fin de bail, les dispositions de l'article L.411-71 du Code rural et de la pêche maritime relatives à l'indemnisation des améliorations apportées au fonds n'étant pas applicables.

En conclusion, le fermier peut sous-louer les bâtiments d'habitation, mais impérativement avec l'accord préalable et écrit du bailleur.

Christine FAIVRE
Avocat associée
Spécialiste en Baux Ruraux et
Entreprise Agricole